

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

José Lopes de Sousa Júnior

*Bacharel em Direito pela Universidade de Fortaleza – UNIFOR;
servidor efetivo do Ministério Público do Trabalho/PRT 7ª Região;
pós-graduando em Direito Processual – Grandes
Transformações pela UNISUL/LFG*

RESUMO

Esse artigo aborda a usucapião especial urbana, dando enfoque à função social. Foram abordados requisitos gerais, além dos requisitos específicos para aquisição da propriedade imóvel pela via da prescrição aquisitiva. O advento da Lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade, regulamentando os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, evidenciou sua notória função social. O Estatuto da Cidade busca a melhor distribuição do espaço urbano, através de política urbana adequada, além da participação efetiva da sociedade, através do plano diretor participativo dos municípios. Em suma, procurou-se demonstrar a importância da usucapião especial urbana, consubstanciado no direito de moradia.

INTRODUÇÃO

A modalidade de usucapião, objeto desse artigo, é mais conhecida como especial urbana, constitucional ou ainda pro habitatione, vem regulada na Carta Magna brasileira de 1988, em seu art. 183, §§ 1º ao 3º e pelo Código Civil vigente, em seu art. 1240, §§ 1º e 2º, sendo regulamentada de forma mais amigável, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, em seus arts. 9º ao 12.

A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m² para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Diferentemente do Código Civil pretérito, o vigente passou a dispor sobre a prescrição aquisitiva especial urbana e como já dito antes, o Estatuto da Cidade veio regulamentar o texto constitucional e nessa regulamentação, os legitimados a usucapir são o possuidor individualmente ou em litisconsórcio, os possuidores em composses e até a associação de moradores regularmente constituída, na qualidade de substituto processual.

O instituto da usucapião tem sua origem em Roma, na Lei das XII Tábuas, como resultado da fusão de outros dois, a usucapio e a longi temporis praescriptio, o qual tem como sentido, a aquisição da propriedade pela posse de um bem, durante um certo tempo previsto em lei. Desta maneira, verifica-se que a usucapião presta relevante papel social, desde essa época, chamando atenção que a modalidade especial urbana, como uma das formas mais recentes, contribui de forma incontestável o seu papel social, sendo esta a razão da pesquisa.

Diante dessas circunstâncias sociais, é inegável o alcance da usucapião especial urbana, seja individual ou coletiva, uma vez que implementa o sonho da moradia, concretiza-o, tendo na Constituição Federal, no Código Civil e no Estatuto

da Cidade, a base legal de sua utilização, inserido numa política urbana voltada a uma melhor utilização do espaço urbano.

Sacramenta-se o alcance do direito de propriedade pelo possuidor, quando este a consegue pela via da usucapião, com o proferimento da sentença pelo Poder Judiciário, através de um Juiz competente, ou seja, da autoridade judicial que responda pela comarca onde esteja situado o imóvel e de posse da sentença, esta deve ser registrada no ofício da circunscrição do imóvel, para assim, sacramentar o domínio. Movimenta-se, com isso, tanto o direito subjetivo, quanto o processual.

Diante do enfoque introdutório, o objetivo da pesquisa é analisar a usucapião especial urbana, como instrumento materializador da função social da propriedade, abordando os seus requisitos, relatando as inovações introduzidas pelo Estatuto da Cidade, comparando suas modalidades (individual e coletiva), indicando quais bens podem ou quais não podem ser usucapidos, verificando os aspectos registraes, consoante o Direito Imobiliário e demonstrando a importância social da mesma, como pacificadora da sociedade.

1 DIREITO DE PROPRIEDADE

A expressão propriedade é originária da língua latina, havendo dúvida se deriva de *proprietas* (*propius*) que significa pertencer a uma pessoa, seja bem corpóreo ou incorpóreo ou de *domare* (*dominus*) que corresponde a domínio. No Brasil, propriedade e domínio são usados como sinônimos.

É um direito real que se consubstancia no fato de uma pessoa ser titular de direitos e obrigações sobre uma coisa, que pode ser móvel ou imóvel, cuja titularidade confere o direito de usar, gozar e dispor dessa coisa, assim como reivindicá-la quando preciso, exercendo o seu direito de sequência, ou seja, quando alguém detiver ou a reter de uma forma injusta, poderá reavê-la.

Para melhor compreensão Sílvia Rodrigues cita a definição de Lafayette, o qual afirma que domínio (propriedade) “é o direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na sua substância, acidentes e acessórios”.¹

Dessa definição, alguns pontos básicos devem ser abordados, tais como o *jus utendi*, que é o direito de usar a coisa de acordo com a vontade do proprietário, de modo não abusivo, o *jus fruendi*, que é o direito de fruir, de ter a possibilidade de explorar economicamente a coisa, colhendo os frutos advindos e o *jus abutendi* que é o direito de dispor, utilizá-la da maneira que aprouver, desde que não a faça de modo indevido ou de maneira abusiva, já que há a condicionante do Art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, que é o fato da propriedade atender a sua função social.

Aliás, só a pessoa que possui o *jus abutendi* é quem pode ser reconhecida como proprietária da coisa, já que é um direito que abrange os outros dois, pois uma pessoa pode estar usando uma coisa que não lhe pertence.

1.1 Histórico

O direito de propriedade remonta a uma época anterior ao Direito Romano, ainda nas sociedades primitivas, porém só era praticado em relação aos bens móveis, já que o solo era uma universalidade pertencente a todos os membros das tribos, sem

dominação por parte de uma pessoa específica, como hodiernamente.

Como nos tempos primitivos, a vida tribal era pautada pela socialização dos recursos, dividindo-se tudo que era conquistado. Não se justificava o exclusivismo da propriedade, pois a cultura do solo e a criação de animais eram voltadas aos anseios da comunidade, satisfazendo suas necessidades e, quando as condições vitais chegavam a perecer, havia a mudança para locais que a facilitassem. Contudo, na Babilônia e na Índia, a propriedade privada era protegida, já que o pastor de animais deveria ter a autorização do proprietário da terra, para que seus animais pudessem pastar, sob pena de ter que pagar uma indenização.

Já em Roma, a propriedade ganha contornos legais, sendo legiferada na Lei das XII Tábuas e esse direito era consubstanciado no fato de o cidadão receber a terra para cultivá-la, exercendo uma propriedade temporária, como um arrendamento, embora após a colheita a mesma voltasse para a coletividade, era o *dominium ex jure quiritium*, ou seja, a propriedade seria adquirida quando atendidas certas condições. Com este precedente, ao longo dos tempos, a mesma terra foi sendo destinada às mesmas pessoas, observando-se uma espécie de vínculo entre ambos, já que havia a construção de casas por esses indivíduos, construindo moradia para sua família e seus escravos, consagrando o direito de propriedade romano. A propriedade imóvel era um importante divisor das classes sociais, cabendo aos patrícios, romanos abastados, o seu domínio, enquanto a plebe nada possuía. Com o passar do tempo e o crescimento da plebe romana, essa classe social auferiu alguns direitos, através dos tribunos da plebe, magistratura de defesa dos plebeus, que acabou por conseguir uma reforma agrária (Leis Licínias), distribuindo a terra entre essa casta social, o que ficou conhecida como propriedade bonitária, atrelada ao *jus gentium*, ou seja, o direito das gentes (plebeus).

Diante do exposto, a Lei das XII Tábuas consagra o *jus utendi*, *fruendi* et *abutendi*, contudo, devido ao passar dos tempos e da evolução do Direito Romano, o domínio de forma absoluta sobre a gleba, antes ilimitado, passou a conviver com o seu uso nocivo e a correlata reprimenda, assim como o *Digesto* teceu comentários acerca do direito de vizinhança.

Nesse período, a propriedade tinha marcas profundas da religiosidade, pois o lar era destinado a um deus, que o protegia, assim como toda a família, ficando patente o cunho sagrado da moradia.

Por sua vez, na Idade Média, que em seu início foi marcada pelos feudos, quando a terra era pertencente aos senhores feudais de forma vitalícia e perpétua, que em seu feudo tinha poderes absolutos, realizando a justiça e controlando a economia do meio que lhe aprouvesse, além do domínio da Igreja Católica, aliás, uma grande proprietária desse período, viu-se uma mudança nesse panorama, passando a terra a pertencer aos reis, ao Estado soberano, já que a propriedade estava intimamente ligada à ideia de soberania nacional. Mas, ainda nessa época histórica, a situação começa a se reverter, pois uma nova classe social surgia e com a chegada da burguesia, ávida por mais riqueza e conquista de novos mercados e, contrariando os anseios dos senhores feudais e dos reis, o fracassado Estado monárquico cede força ao liberalismo econômico e as pressões políticas burguesas, desaguando na Revolução Francesa.

Com a Revolução Francesa, o individualismo da propriedade volta à tona, estando presente no Código de Napoleão, o qual teve o condão de possibilitar ao Imperador a imposição de uma forte dominação francesa em toda a Europa. Já do

século XIX em diante, busca-se um sentido social, que propicie riqueza não só para alguns, mas para uma coletividade, equilibrando a sociedade mundial, é a função social da propriedade.

1.2 Direito Fundamental

O fundamento do direito de propriedade está inserido na Constituição Federal de 1988, em seu Art. 5º, incisos XXII e XXIII, e, como direito fundamental que é, ganhou e ganha cada vez mais, uma importância além fronteira do direito privado, não sendo meramente um direito individual, pois, em virtude do consequente cunho social a que está atrelado, passou a respeitar princípios gerais, como o da função social e da dignidade da pessoa humana, transformando os paradigmas da propriedade.

Assim, a Constituição disciplina o direito de propriedade como direito fundamental, deixando a cargo do Código Civil, o norteamento das relações civis referentes ao domínio, no bojo do Art. 1228, do codex retrocitado, nos seguintes termos “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Como direito e garantia fundamental, está inserido no rol das cláusulas pétreas (Art. 60, § 4º, inciso IV da CF), que são aqueles pontos que não podem ser abolidos pela via da emenda constitucional e que dão o sustentáculo jurídico a uma nação, conferindo a segurança, seja na seara do Direito, seja no campo social. Apesar de toda essa transformação pela qual passou, o direito de propriedade continua sendo um direito líquido e certo e que não pode ser restringido de forma aleatória.

1.3 Princípios da Ordem Econômica e sua repercussão social

Os princípios constitucionais da ordem econômica, em grande parte influenciados pela doutrina social da Igreja Católica, estão elencados no Art. 170 da CF, preconizando que a economia nacional deve ser fundada na valorização do trabalho humano, pois o trabalho dignifica o homem e, na livre iniciativa, cabendo ao Estado monitorar os excessos do mercado, buscando uma existência digna a todos, estabelecendo a justiça social, que pode ser entendida como a efetivação do bem comum entre as pessoas.

Essa busca da ordem econômica nacional é baseada nos princípios da soberania nacional, livre concorrência, defesa do consumidor, defesa do meio ambiente, redução das desigualdades regionais e sociais, busca do pleno emprego, favorecimento às empresas nacionais de pequeno porte, propriedade privada e função social da propriedade

A soberania nacional que prega a Constituição Federal nesse mister econômico deve ser entendida de uma forma estrita, já que soberania e independência nacionais são tratadas nos Arts. 1º e 4º, respectivamente da Carta política pátria. Nesse sentido estrito, a soberania nacional econômica propõe a não sujeição brasileira às imposições de economias estrangeiras mais fortes ou de uma burguesia oligopolista ou monopolista, mas sobretudo tentar reduzir as desigualdades sociais.

Vista como um espectro da livre iniciativa e como uma forma de efetivá-la, a livre concorrência ao lado da reprimenda ao abuso do poder econômico busca proteger o mercado, evitando a especulação, a subida disparada dos preços, enfim atuar de

forma a conter as manifestações abusivas do capitalismo.

Quanto aos princípios da defesa do consumidor, da defesa do meio ambiente, da redução das desigualdades regionais e sociais e o da busca do pleno emprego, José Afonso da Silva os chama de Princípios de Integração, pois “estão dirigidos a resolver os problemas da marginalização regional ou social”², já que o consumidor é a mola-mestra da economia, enquanto o meio ambiente deve ser sempre protegido de forma que as indústrias, empresas condicionem as suas atividades no sentido de respeitá-lo. A redução das desigualdades sociais fala por si só, pois é até um objetivo fundamental da República brasileira e o pleno emprego que é uma busca de reação à recessão, fazendo emergir trabalho para quem quer e precisa laborar.

Em relação às empresas brasileiras seja ela de grande, médio ou pequeno porte, deve ser dado apoio total e irrestrito às mesmas para que possam se desenvolver e competir, tanto do ponto de vista financeiro, como tecnológico, com as empresas estrangeiras. Todavia, uma atenção especial às pequenas e médias empresas têm que ser viabilizada, pois como estas não contam com um processo de automação abundante, haverá uma maior necessidade de captação mão de obra, conseqüentemente uma maior geração e circulação de riqueza interna, movimentando vários princípios já mencionados.

No que concerne ao princípio da propriedade privada, também um direito individual e fundamental, ele veio garantir que o proprietário não vai ter seu bem confiscado de uma maneira arbitrária pelo Estado, dando a guarida necessária para a utilização engajada com o sentido social buscado pela Constituição Federal, ao passo que movimenta o sistema financeiro e econômico do país, através da geração de trabalho e renda, quando direcionada de uma forma coerente, com os ditames legais. Já a função social da propriedade será objeto do capítulo quarto.

1.4 Caracteres e espécies de propriedade

São caracteres da propriedade, o caráter absoluto que ela ostenta, hoje, um tanto quanto reduzido, a exclusividade do exercício do direito, em regra, e a perpetuidade em relação à dominação.

É absoluto porque, além de ser oponível de uma forma erga omnes, o seu titular poderá usar, gozar e dispor do seu bem de maneira ampla, só estando condicionado às limitações do Poder Público ou de particulares.

A exclusividade é o princípio que versa sobre a condição da coisa pertencer a uma só pessoa, salvo os casos de condomínio, o qual implica numa divisão de frações ideais para cada condômino. O exercício exclusivo do direito de propriedade denota a não concorrência por parte de terceiros.

Já a perpetuidade deixa claro que o direito subsiste mesmo sem o exercício comprovado do mesmo, já que o não uso da coisa, de modo algum o descaracteriza. Vale ressaltar que o caráter perpétuo não significa, de modo algum, que o bem pertencerá sempre a uma mesma pessoa, pois ela pode aliená-la ou perder a titularidade, em razão de uma limitação. Acerca dos caracteres, Maria Helena Diniz assim pondera:

A propriedade recebe no novo Código Civil, uma abordagem peculiar, que revela seu sentido no mundo contemporâneo, mantendo sua natureza de direito real (Art. 1225, I) pleno sobre algo, perpétuo e exclusivo (CC, Arts. 1228, caput, e 1231), porém não ilimitado, por estar seu exercício condicionado ao pressuposto de que deve

ser socialmente útil. Reprimido está, juridicamente, o exercício anti-social do direito de propriedade.

Quanto às espécies de propriedade, ela pode ser plena, limitada, perpétua ou resolúvel. Ela é plena quando todos os seus elementos estão reunidos numa só pessoa, podendo este, usar, gozar e dispor do seu bem, de forma absoluta, exclusiva e perpétua, bem como exercer o seu direito de sequência, quando necessário. Será limitada ou restrita quando tiver o seu uso, gozo ou disposição restringidos, ou ainda sofrer alguma limitação em seu direito. Perpétua devido a sua duração ilimitada e resolúvel ou revogada, quando no seu próprio título constitutivo existe um fator de sua extinção, como uma condição resolutiva para o seu perecimento.

1.5 Limitações ao direito de propriedade e a função social

Em virtude de o interesse público estar se sobrepondo ao particular, inclusive na seara do direito de propriedade, como vem sendo demonstrado nesta pesquisa, o Estado lançou mão de medidas para efetivar essa condição, através de imposições ou regulamentações advindas do poder de polícia que lhe é peculiar. Essas limitações têm as mais diversas naturezas de direito, como o constitucional, administrativo, civil, eleitoral, militar, entre outros.

Entende-se por limitações, as circunstâncias que obstruem as características da propriedade, de forma a impedir que o exercício do direito seja efetivado de forma absoluta, exclusiva e perpétua. As limitações podem ocorrer através das restrições, servidões e desapropriações.

As restrições limitam o caráter absoluto da propriedade, obstaculizando o jus abutendi, o fruendi e o utendi, já que o proprietário não vai poder usar e ocupar o bem como melhor lhe aprouver, nem poderá fazer modificações em sua estrutura, muito menos aliená-la. Têm-se como figuras mais comuns entre as restrições, o direito de vizinhança (Arts. 1277 a 1313, CC), que preceitua algumas condições de convivência entre as pessoas, no respeito a parâmetros ensejadores da harmonia social, como não incomodar deliberadamente o vizinho, quanto a sua segurança, sossego, saúde. A passagem forçada é o direito que assiste ao proprietário de prédio rústico ou urbano encravado em outro, ter acesso à via pública mediante o pagamento ao vizinho de uma certa quantia, a título de indenização, por ceder-lhe esta passagem, assim como o proprietário do imóvel inferior deve receber o escoamento natural das águas, vindas de um superior, conforme determinação dos Códigos Civil e das Águas, em virtude dos benefícios incontáveis proporcionados pela mesma. O que não se admite é a retenção dolosa da água, como forma de prejudicar outrem, ou quando aceito o represamento, este venha prejudicar o proprietário ou possuidor inferior, situações que ensejarão indenizações. Os limites contíguos entre os imóveis, também, devem ser observados, de forma que um proprietário não adentre no limite territorial do outro, razão pela qual há a ação demarcatória, no sentido de “proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.” (Art. 946, I, CC), assim como proteger o seu imóvel, murando ou cercando-o.

Até mesmo na seara da responsabilidade civil, existe dispositivo legal que acaba por restringir o direito de propriedade, no que pertine à necessidade de o dono

do imóvel ou aquele que o habita ter por ele um zelo pelo mesmo, sob pena de gerar problemas, em que tenha que arcar com o pagamento de uma indenização, devido ao dano causado, conforme os Arts. 937 e 938, da legislação civil pátria, *in verbis*:

Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Tem-se por servidão, a limitação que atinge o caráter da exclusividade, impondo um ônus à coisa, surgindo as figuras do serviente, que é o imóvel que sofre a servidão e o dominante, que é o bem em favor do qual se grava o ônus. As servidões podem ser públicas, reguladas no Art. 5º, inciso XXV da Carta Magna, podendo ensejar indenização no caso de haver dano ao imóvel utilizado pelo Poder Público, mesmo sendo de uma forma temporária. Há também as servidões particulares, que se encontram dispostas nos Arts. 1378 e seguintes do Código Civil pátrio. Nesse mesmo passo, pode haver a requisição de terras particulares, em caso de iminente perigo público e em tempo de guerra (Art. 22, III da CF).

Como formas de limitações, de cunho constitucional, pode-se citar a desapropriação, que afeta o caráter da perpetuidade, mediante a qual o Poder Público transfere compulsoriamente o domínio do particular para o seu ou para entes delegados, sendo observados os fatores da necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante indenização em dinheiro, conforme explicita o ar. 5º, inciso XXIV da CF, embora muitas vezes essa indenização não seja justa, além da desapropriação-sanção, pela falta de compromisso social da propriedade urbana ou rural, que será indenizada, através de títulos da dívida pública ou agrária e que encontra guarida constitucional nos Arts. 182 e 184. Há, também, a impossibilidade de aquele que descobre minas, jazidas, recursos minerais ou qualquer potencial de energia hidráulica não poder explorá-las de forma absoluta, já que precisam de uma autorização especial para ter direito ao produto da lavra, pelo fato de constituírem propriedade distinta do solo, sendo um domínio da União. Outro limite é o confisco de terras que são utilizadas no propósito de cultivar drogas, como a maconha ou a planta de coca, pois gera o caos social, dependência química nas pessoas, entre outros fatores degradantes, dentre outras.

No âmbito administrativo as limitações são muito variadas, e, por esse motivo, citaremos algumas a título de ilustração. Assim, há a proibição de demolição ou modificação de bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, como monumentos históricos, os quais, até mesmo para serem restaurados, passam por todo um procedimento técnico específico, em razão do seu valor histórico-cultural. A limitação de altura para construção de edifícios próximos aos aeroportos, como medida de segurança, tanto na decolagem, como na chegada da aeronave ao solo, a proibição de edificação em terrenos marginais às estradas de rodagens, as dispostas no Código Florestal, que emprega às florestas particulares, o interesse social, em razão da existência de espécies raras da flora, o poder de polícia dos órgãos competentes, fiscalizando as condições de habitação das pessoas, como

também, expedindo as autorizações (licenças) para a construção.

Por fim, apresenta-se a função social da propriedade disposta no Art. 5º, inciso XXIII da CF, que trata sobre os direitos e garantias fundamentais, como também no Art. 170, II e III, norteadores da ordem econômica e financeira, além do 184 e do 186 que pontuam sobre a política agrícola e fundiária e da reforma agrária, assunto que não será abordado nessa pesquisa. No entanto, esse enfoque acerca da função social será abordado mais adiante, de forma minuciosa, em capítulo específico, já que por ora destaca-se, tão somente, a aplicabilidade da função social como limitação do direito de propriedade e princípio da ordem econômica e financeira do Brasil.

2 ABORDAGEM HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

Etimologicamente, usucapião, palavra de origem latina, significa tomar pelo uso. Contudo, no Direito Romano, só o fato de ter uma coisa como sua não caracterizava o domínio, sendo imprescindível a associação do fator tempo para a efetivação desse mister.

A primeira fonte legislativa a tratar sobre a matéria em questão foi a Lei das XII Tábuas, a qual, estabelecia o prazo de 2 (dois) anos para os imóveis e 1 (um) para os móveis serem usucapidos. Num momento posterior, o elemento tempo, em Roma, no que pese a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, passou para 10 (dez) anos entre presentes e 20 (vinte) entre ausentes.

Apesar da Lei das XII Tábuas conferir força à usucapião, existiam outros trabalhos legislativos, ainda em Roma, que obstaculizavam a sua utilização de uma forma desmedida. Nesse sentido, Maria Helena Diniz cita Arangio Ruiz, dizendo que: “a Lei Atínia a proibia para coisas furtadas, as Leis Júlia e Plúcia impediam a usucapião de coisas obtidas pela violência, e a Lei Scribônia vedava a usucapião de servidões prediais”².

Nesse meio tempo, além do uso e do tempo, mais dois requisitos foram agregados à usucapião, o justo título e a boa fé, sendo o primeiro uma espécie de documento que comprovasse aquele uso, mas que não conferisse a propriedade e o outro seria uma atitude que não contrariasse a moral e os bons costumes romanos. Essa lógica romana tinha o condão de proteger as propriedades do cidadão romano e da província romana, evitando que os peregrinos delas se apoderassem. Mas como o crescimento do território pertencente à Roma dava-se extra muros, posteriormente aos peregrinos foi estendido o direito de usucapir as terras conquistadas.

Assim, a usucapião passou também a ser conhecida como a *praescriptio longi temporis* (prescrição, aquisição ao longo do tempo), contando, inclusive, com o aceite do Imperador Justiniano. Já o Imperador Teodósio deu conotações diversas à usucapião e a *praescriptio longi temporis*, tratando uma como forma aquisitiva e a outra como extintiva.

Hodiernamente, a usucapião é entendida, tanto como uma maneira de adquirir, quanto de perder o direito de propriedade, caracterizando a Teoria Monista, presente no Código Civil francês e defendida por Domat, segundo o qual: “a prescrição é uma maneira de adquirir e de perder o direito de propriedade de um a coisa ou de um direito pelo efeito do tempo”.

No Brasil, o primeiro diploma legal a versar sobre o assunto foi a Lei nº 601, de 1850, cujo teor era de que o possessor adquiriria o domínio da terra, desde que a sua

ocupação fosse destinada à produção e moradia, fatores bastante assemelhados aos atuais.

Após essa Lei, a usucapião ganhou paradigma constitucional, com a Carta de 1934, celebrando a usucapião pro labore, destinada ao pequeno produtor rural, o que foi repetido pela Carta de 1937, já o Decreto-Lei nº 710/38 veio salientar que as terras públicas poderiam ser usucapidas. Posteriormente, veio a Constituição de 1946 fazendo alterações textuais, pontuando que a terra a ser usucapida se limitava a vinte e cinco hectares, tendo essa dimensão, sido aumentada em 1964, com a Emenda Constitucional nº 10, que elevou a cem hectares, no máximo.

O Estatuto da Terra, Lei nº 4504/64, também foi muito importante, pois regulou a matéria, diante das omissões da Constituição de 1967 e da Emenda Constitucional nº 01, de 1969. Uma outra Lei, a de nº 6969/81, contribuiu de forma positiva, diminuindo o prazo da prescrição aquisitiva.

Nota-se, com a existência de todas as leis citadas, que a usucapião era algo mais voltado ao setor rural, talvez na tentativa do Poder Público de fortalecer o interior do País, já que em certa época, poderia ocorrer, até mesmo, a usucapião de terras estatais.

Hodiernamente, temos a Constituição Federal de 1988, regulando a usucapião, juntamente com o Código Civil e o Estatuto da Cidade, em busca da concretização de uma nova política social urbana e rural, no que tange à efetivação do direito de propriedade. Ressalta-se que nesta nova concepção do instituto, as terras públicas não podem ser usucapidas.

2.1 Conceito

Diante do que está sendo exposto, pode-se verificar que usucapião é um modo de aquisição e perda da propriedade, de forma originária, já que não depende de um contrato e, que se materializa pela posse ininterrupta, durante um certo lapso temporal, podendo ser estabelecida uma nova situação jurídica, através de sentença judicial, mediante instauração de um processo judicial³.

No mesmo sentido da idéia conceitual acima, Sílvio Rodrigues, citando o Imperador Modestino, afirma: “Tal definição não foge, em muito, do conceito de MODESTINO (D. , Liv. 41, Tít. III, frag. 3), segundo o qual usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um tempo definido na lei.”⁴

Assim, verifica-se o quão é importante tal instituto, pois reunidos os requisitos legais, o usucapiente poderá galgar a sua propriedade, estabelecendo-se a função social da propriedade, sobre a qual esta pesquisa será aprofundada em capítulo posterior.

2.2 Tipos

O Código Civil brasileiro consagra quatro espécies de usucapião, sendo chamadas de extraordinária, ordinária, especial urbana e especial rural, as quais apresentam requisitos comuns, como também, peculiaridades para as suas impetrações, sendo que cada uma vislumbra um sentido único que é uma melhor distribuição da terra, com fulcro social.

O Art. 1238 do Código Civil traz à lume a usucapião extraordinária, que é aquela decorrente de posse pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini,

podendo ser por um prazo de 15 (quinze), independentemente de justo título ou boa-fé ou de 10 (dez) anos, quando ficar evidenciada uma posse-trabalho, que é aquela em que o possessor utilizou a terra, realizando obras ou serviços produtivos no local.

Por sua vez, o Art. 1242 do mesmo codex exemplifica a usucapião ordinária, trazendo como diferencial o tempo da posse, já que nesta espécie o prazo vai ser de 10 (dez) anos de uma forma inconteste ou de 5 (cinco) anos, caso o bem tenha sido adquirido onerosamente e depois tenha ocorrido o cancelamento do registro, seja por irregularidade ou vício formal, precisando para tal, que o possuidor more naquele local ou tenha realizado investimentos social ou econômico, sendo indispensável o justo título e a boa fé.

Temos também a usucapião especial rural ou pro labore, também conhecida como constitucional rural, prevista no Art. 191 da Carta Magna e no Art. 1239, do Código Civil brasileiro, na qual o usucapiente tem que utilizar a terra para fins de trabalho, produzindo e nela residindo; que não seja proprietário de outro imóvel, rural ou urbano; a posse sem oposição durante 5 (cinco) anos; que a terra não tenha mais de 50 (cinquenta) hectares e nem seja pública.

E por fim, a usucapião especial urbana, pro habitatione ou constitucional, nas suas modalidades individual e coletiva, objeto de estudo deste trabalho monográfico, que marca sua presença no Art. 1240 do Código Civil e no Art. 183, §§ 1º ao 3º, da Constituição Federal de 1988 e nos Arts. 9º e 10 da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

2.3 Requisitos

Os requisitos são de ordens reais e formais. Os reais são pertinentes ao que pode ser usucapido, como bens e direitos suscetíveis à prescrição, já que não são todas as coisas que podem ser adquiridas por essa via. Maria Helena Diniz, em seus estudos diz que:

jamais poderão ser objeto de usucapião: a) as coisas que estão fora do comércio, pela sua própria natureza, por não serem suscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar, a luz solar etc.; b) os bens públicos que estando fora do comércio são inalienáveis [...] ; c) os bens que, por razões subjetivas, apesar de se encontrarem in commercio, dele são excluídos, necessitando que o possuidor invertesse o seu título possessório.⁵

Outro impeditivo é a cláusula de inalienabilidade que pode gravar um bem, fazendo com que este seja retirado da possibilidade de ser usucapido, devido a um caráter erga omnes imposto por tal cláusula e ao seu caráter real. Ou seja, somente a res habilis poderá ser usucapida, sendo estas, as comercializáveis e, até, algumas glebas públicas não utilizadas ou devolutas.

Já os requisitos formais, tanto quanto os reais, são imprescindíveis à configuração do direito pretendido e, dependendo de cada modalidade de usucapião, sofrerão algumas variações, mas, de forma geral, temos como elementos: a posse, o tempo, o justo título, a boa fé e a sentença judicial.

A posse conhecida como ad usucapionem tem que ser exercida com intuito de dominação, propriedade, além de ser mansa, pacífica, contínua e pública. O intuito de dominação vem a ser o fato de se estar na coisa, como se sua fosse. É mansa e pacífica quando não há contestação do proprietário ou de seus sucessores. Contínua,

pois é caracterizada pelo longo tempo de utilização, podendo até ser admitida a sucessão da posse em alguns casos. (Art. 1243, CC).

Toda a doutrina conjuga os requisitos da usucapião de uma forma uniforme e, em sendo assim, Silvio Rodrigues afirma o que vem a ser estes requisitos formais, como se observa a seguir:

Titulus – A lei condiciona a usucapião ao fato de o possuidor ter justo título, isto é ser portador de documento capaz de transferir-lhe o domínio, se proviesse do verdadeiro dono. [...] Fides – Necessário também se faz esteja o prescribente de boa-fé. E ele o está quando ignora o vício, ou obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa ou do direito possuído. [...] Possessio – É pressuposto da usucapião a posse mansa e pacífica, pois, de acordo com sua própria definição, trata-se de modo de adquirir o domínio pela posse, ou seja, pela atribuição de juridicidade a uma simples relação de fato. [...] Tempus – A usucapião se consuma dentro de um período fixado na lei [...], tendo em vista não só a proteção do interesse particular como a do interesse coletivo. [...] Sentença judicial – Determina a lei que o usucapiente, adquirindo o domínio pela posse mansa e pacífica do imóvel, pode requerer ao juiz que assim o declare por sentença.

Inobstante aos requisitos existentes e já vistos, há modalidades de usucapião que chegam a dispensar alguns deles, como na usucapião extraordinária que assim o faz, em relação ao justo título e a boa fé, pelo fato de serem presumidas, presunção jure et de jure, devido ao longo tempo, 15 anos, como possuidor, não admitindo prova em contrário.⁶

Todavia, em razão da delimitação do tema desta pesquisa, os requisitos dos demais tipos de usucapião não serão abordados de maneira aprofundada, como serão destacados os inerentes à usucapião especial de imóvel urbano.

3 A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Resgatando a Constituição de 1934, a usucapião especial ou constitucional voltou a figurar no cenário constitucional com a Carta Magna de 1988, abordando a usucapião de imóveis urbanos, o que dantes era restrito aos rurais.

A Constituição de 1988, conhecida como Constituição Cidadã, é o diploma legal que veio reinserir a usucapião constitucional, legitimando-a, de forma que o direito à propriedade pudesse ser efetivado de uma maneira mais contundente, proporcionando uma justiça social ampla, já que esse é um objetivo incessante do Estado Democrático de Direito.

Contudo, o texto constitucional necessitava de uma regulamentação, pois, até aquele momento, possuía mais um caráter de norma programática do que de auto-aplicabilidade. Esta regulamentação ocorreu em 2001, com a publicação em 10/07/2001, do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, que veio estabelecer as recomendações pertinentes a uma nova política urbana, inserindo-se no contexto da usucapião constitucional ou especial, tratando de todas as questões pertinentes à aquisição da propriedade por esta via. O Código Civil, por sua vez, dedica-se ao instituto de uma forma muito similar ao que está expresso pela Constituição Federal.

Assim, o instituto abordado, como meio de aquisição originária da propriedade que é, tem a sua concepção no fato de o indivíduo possuir uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados como se sua fosse, por um

período de cinco anos, de forma ininterrupta e sem a oposição do proprietário, nem de terceiros, utilizando este imóvel como sua moradia ou da família, não podendo ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural. Esta é a concepção na sua forma individual.

Já o que se entende pela modalidade coletiva da usucapião especial urbana é que as áreas ou edificações urbanas superiores a duzentos e cinquenta metros quadrados podem ser usucapidas pela população de baixa renda, no intuito de moradia, se por cinco anos houve a posse ininterrupta e sem oposição por parte do(s) proprietário(s), não sendo possível identificar a quota parte de cada um dos possuidores, desde que não sejam proprietários de outros imóveis.

3.1 Modalidades

São três as modalidades de usucapião especial ou constitucional, sendo o rural, positivado no Art. 191 da Constituição Federal de 1988, como também no Estatuto da Terra, Lei nº 4504/64 e no Código Civil de 2002 e o urbano, que é subdividido em individual e coletivo, tendo o primeiro tratamento constitucional, em lei ordinária, que é o Estatuto da Cidade e no Código Civil de 2002, enquanto o último foi uma inovação da Lei nº 10257/2001, alargando o campo de incidência da usucapião especial, como será visto adiante. Lembre-se, por oportuno, que a primeira modalidade citada não é objeto da presente pesquisa.

Constitucionalmente, a usucapião especial urbana está focada no Título VII, que trata da Ordem Econômica e Financeira, em seu Capítulo II, que norteia as questões da Política Urbana, contudo esta política da urbe deve ser acompanhada pelo desenvolvimento do campo, ensejando o crescimento uniforme do país, com as devidas reduções das desigualdades sociais.

Já a Lei nº 10.257/2001, além de regulamentar a Política Urbana celebrada pela Constituição, cita como um dos seus instrumentos, a usucapião especial de imóvel urbano, em seu Art. 4º, inciso V, alínea “j”, que ladeada por vários outros institutos e mecanismos efetivarão uma urbanização centrada, respeitando o homem e o meio-ambiente.

A modalidade individual tem guarida constitucional no Art. 183 e seus parágrafos, cujo texto é repetido *ipsis literis* no Código Civil de 2002, enfocando as premissas básicas para efetivação da usucapião, *in verbis*:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Por sua vez, o Estatuto da Cidade enfoca a usucapião especial individual, de uma forma bem semelhante ao tratamento constitucional, entretanto, alarga o seu

horizonte de incidência, quando diz em seu texto que não só a área ou o solo urbano são passíveis da usucapião, como também as edificações (edifícios ou casas, enfim, construções de um modo geral), conforme o Art. 9º, caput. Todavia, é bom ressaltar que as particularidades serão observadas em momento oportuno, no que pertine aos requisitos de cada modalidade.

Note-se, ainda, que a usucapião especial apresenta a modalidade coletiva, inovação introduzida pela Lei nº 10.257/2001, em seu Art. 10, caracterizando uma importante evolução do instituto, na tentativa de consolidação da função social da propriedade, já que nem a Constituição nem o Código Civil trataram deste tipo de usucapião, que estabelece, in verbis:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Enfim, essas são as modalidades da usucapião especial, particularmente a urbana, que dentre as suas generalidades apresentam requisitos intrínsecos para a sua operacionalização, com o intuito de aqueles que não possuam moradia passem a tê-la.

3.2 Requisitos

A usucapião especial urbana individual, *pro habitatione* ou constitucional, como deflui do seu próprio conceito, tem alguns requisitos para a sua admissibilidade, sendo esses: a característica de ser um imóvel (edificação) ou área urbana; a dimensão máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); não ter outra propriedade (seja urbana ou rural) registrada no nome daquele usucapiente; estar na posse do local há 5 (cinco) anos de forma ininterrupta e sem oposição de outrem, como também a destinação que deve ser dada ao imóvel ou área equivalente que é de moradia própria ou da família, não podendo ser utilizada com outra finalidade, a não ser que no próprio local, seja destinado uma parte ao auferimento do seu sustento, como da família.

A concepção de família tem um sentido *latu sensu*, enquadrando-se a aquela legalmente constituída, através do casamento, assim como os conviventes em união estável (§ 3º, Art. 226, da CF) e a entidade familiar que é aquela composta pelo pai ou mãe e seus filhos (§ 4º, Art. 226, da CF).

Outro requisito de fundamental importância para a aquisição da propriedade pela usucapião é o provimento jurisdicional, que, após ser proferido pelo juiz de direito competente para o feito, deve ser imediatamente registrado no Ofício de Registro Imobiliário da circunscrição onde se localiza o imóvel, para que finalmente seja efetivada a aquisição da propriedade, tornando o seu efeito *erga omnes*, tanto na modalidade individual, como na coletiva, sendo que nesta, o juiz fixará uma fração ideal do imóvel a cada possuidor. Ao ser deferida, a modalidade *pro habitatione*, a priori, não deve obediência ao Plano Diretor municipal, nem preencher os requisitos urbanísticos, salvo casos de fraude à lei, pois como se trata de uma aquisição originária, o acatamento de todas essas rígidas regras seria retirar a efetividade do instituto.

No mister da usucapião coletiva, em relação à sentença que a declara existente, ocorre a constituição de um condomínio entre as pessoas que estavam na

posse daquela área urbana e, que de acordo com Diliانى Mendes Ramos, tem as seguintes características:

- a) Igualdade de frações, quer dizer, cada possuidor tem fração ideal da área urbana que foi objeto da ação de usucapião, salvo acordo escrito, feito antes da inserção da carta de sentença no registro imobiliário, que estabeleça quotas diversas;
- b) Indistinação das frações idéias. Assim, não há que se falar áreas comuns e autônomas;
- c) Indivisibilidade. Dessa forma, salvo deliberação favorável de dois terços dos condôminos, em caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio, não podem os condôminos dividir a área urbana entre si;
- d) Validade das decisões por maioria dos presentes;
- e) Vinculação dos discordantes ou ausentes (as decisões da maioria dos presentes vinculam os discordantes e os ausentes).⁷

Ainda em relação ao condomínio constituído, em função da declaração da usucapião coletiva, apesar de ter sido formado de uma maneira *sui generis*, ou seja, um condomínio especial, como afirma o Estatuto da Cidade, não há no referido diploma legal disposição expressa quanto a sua administração, aplicando-se por analogia, o regime da Lei 4591/1964, devendo ter eleição de um síndico, convocação de assembléia e elaboração de estatuto condominial. Contudo, nesse condomínio não são criadas unidades autônomas, como no civil ou no da Lei nº 4591/1964, existindo uma cota parte ou fração ideal para cada possuidor e o mesmo só poderá ser extinto, após ter ocorrido à urbanização do local, além da anuência dos condôminos, em deliberação qualificada no sentido da extinção. Isso veio em socorro ao direito de moradia, um direito social, previsto no Art. 6º da CF e como forma de não ocorrer a sua extinção. Ainda em relação ao condomínio especial, após a sua decretação, um co-proprietário não pode requerer a usucapião, novamente, contra os outros condôminos, pois o próprio Estatuto da Cidade veda essa possibilidade ao dispor que esse instituto só poderá ser utilizado uma única vez, além do fato do mesmo já ser proprietário de um imóvel, já a alienação, venda, troca, pode ser realizada por qualquer deles, sem necessidade de respeito ao direito de preferência, podendo ser efetuado o negócio, seja com terceiro, seja com algum proprietário comum, mas de modo que não seja uma alienação por mero casuísmo, mas por uma necessidade, pois do contrário, seria uma deixa à especulação imobiliária.

O Estatuto da Cidade, solidificando a igualdade entre as pessoas sem discriminação de raça ou sexo, conforme ditame constitucional explícito no caput do Art. 5º e no inciso I, que estabelece que homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, em seu Art. 9º, parágrafo terceiro exprime a extensibilidade tanto ao homem, como a mulher, enfim, só às pessoas naturais, o direito de usucapir, *in verbis*:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por

cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.(grifo nosso)

E nesse diapasão, José Carlos de Moraes Salles discorre que “a declaração da usucapião especial urbana pode ser pleiteada tanto pelo brasileiro nato como pelo naturalizado e pelo estrangeiro residente no País”⁸, deixando claro o respeito aos direitos, tanto de um, como do outro, conforme o caput do Art. 5º da Constituição Federal.

Contudo, a Lei nº 10.257/2001 traz obstáculos, impedimentos ao instituto, na tentativa de evitar que caia na descrença, como também para não permitir a sua utilização de forma inadequada, evitando a indústria da usucapião especial urbana, assim como se observa com alguns assentamentos do movimento dos sem-terra, que, quando conseguem as terras, as comercializam, para posteriormente conseguirem outras. Dessa forma, o parágrafo segundo do Art. 9º, arremata que “o direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”, pois ocorrendo o contrário o direito de usucapir perderia sua função social, transformando-se em instrumento de especulação imobiliária.

Outro óbice à usucapião é a impossibilidade de terras públicas serem usucapidas, como citado anteriormente no Art.183, § 3º da CF, além da existência da Súmula nº 340 do STF, cujo teor é o de que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. No entanto, há a concepção de que as terras devolutas não são bens dominicais, podendo ser usucapidas. Contudo, Hely Lopes Meirelles enfatiza que as terras devolutas “são todas aquelas que, pertencentes ao domínio público de qualquer das entidades estatais, não se acham utilizadas pelo Poder Público, nem destinadas a fins administrativos específicos”⁹, contudo são públicas, não podendo ser alvo da prescrição aquisitiva. Ademais, a própria Constituição Federal as trata como bens indisponíveis, conforme o § 5º, do Art. 225 e o dispositivo 102, do Código Civil, in verbis:

Art. 225 - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

[...]

§ 5º - São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais.

[...]

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Outro ponto relevante é a questão da sucessão hereditária dentro da usucapião especial urbana individual, pois o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor (o de cujus), desde que, para isso, ele resida no imóvel, por ocasião da abertura da referida sucessão e é o que está disciplinado no Art. 9º, parágrafo terceiro da Lei nº 10.257/2001. Nesse sentido, o Código Civil, em seu Art. 1206 estabelece que a posse será transmitida ao herdeiro do possuidor, sendo preservadas todas as suas características. Vale ressaltar que a modalidade pro habitatione só admite essa forma de sucessão, que é a *successio possessionis*, já que nas outras modalidades pode ocorrer tanto esta, como a *accessio possessionis*, que é o aproveitamento à sua, da posse anterior.

A usucapião especial coletiva, já citada em linhas anteriores, traz algumas poucas diferenças em relação aos requisitos da modalidade individual, já que o tempo é o mesmo (cinco anos), tal como a finalidade (moradia), a ausência de oposição na posse ininterrupta e o fato de não serem proprietários de outro imóvel.

Destarte, são requisitos específicos da forma coletiva, a área urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), podendo fazer parte da mesma, vielas, que não cheguem a ser vias públicas e até pequenas praças, e que não podem ser vistas como bens públicos, pelo fato de que não reúnem as condições para tal, além do que esses locais são utilizados em benefício do grupo, podendo vir a serem urbanizados, quando do seu reconhecimento, como área habitada, a ocupação deve ser feita por população de baixa renda, aquela que não tem condições financeiras de adquirir ou alugar um local para morar, sem prejuízo do seu sustento e o fato de estarem em composses que é a posse em comum de duas ou mais pessoas de uma forma direta, sem exclusão uma das outras (Art. 1199 do CC), sendo esta, uma condição que não permite a individualização de uma quota parte do terreno ou imóvel urbano. Ainda nesta, há a possibilidade da continuidade dos prazos possessórios, ou seja, o atual possuidor pode contabilizar a sua posse, o tempo da posse do seu antecessor, o que pode se dar, tanto pela *successio possessionis*, como pela *accessio possessionis*, bastando que sejam contínuas, não sendo necessário comprová-las, através de escritura pública ou documento particular, mas tão somente exercer a posse, com *animus domini*, previsão constante no Art. 10 da Lei nº 10.257/2001.

3.3 Processualística

Como se trata de um direito ainda recente, ou seja, instituído pela CF de 1988, a usucapião especial urbana deve ser aplicada às situações possessórias posteriores a sua entrada em vigência, não se admitindo pela lógica-jurídica que situações anteriores sejam contempladas pelo beneplácito desse instituto, até mesmo devido à existência de outras modalidades que possam amparar essa situação. Admitir tal possibilidade de retroação da *lex* seria fulminar de todo o direito de propriedade, que possui guarida constitucional, como um direito e garantia fundamental, além de por em xeque as seguranças jurídica e social.

São legitimados a usucapir, ou seja, partes legítimas para ingressar com uma ação de usucapião especial urbana, o possuidor, podendo estar até em litisconsórcio, no caso dos possuidores em composses, como também poderá ser requerido por uma associação de moradores regularmente constituída e autorizada para tal mister, agindo na qualidade de substituto processual. Essa legitimidade passa

pela capacidade estabelecida no Código Civil, em seu Art. 1º e nos Arts. 3º e 7º do Código de Processo Civil e Art. 5º, inciso XXI da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

[...]

Art. 3º Para propor ou contestar ação é necessário ter interesse e legitimidade.

[...]

Art. 7º Toda pessoa que se acha no exercício dos seus direitos tem capacidade para estar em juízo.

[...]

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

Quanto ao litisconsórcio, a sua possibilidade veio como uma forma de acelerar a demanda, em favor da necessidade dos usucapientes, além de possibilitar a economia processual, embora cada um deles tenha que provar a sua posse, o que pode levar ao deferimento da pretensão para alguns e para outros não, nem sempre havendo a harmonia dos julgados, dependendo do caso concreto e da análise judicial, quanto aos requisitos de cada um, como do elemento probatório apresentado.

Durante o transcorrer da ação de usucapião especial urbana, qualquer ação que verse sobre o imóvel a ser usucapido sofrerá a paralisação do seu andamento, até a decisão final daquela, como forma de que seja efetivada a função social da propriedade, diante da desídia do proprietário e até como um mecanismo processual para desafogar o Poder Judiciário, evitando decisões divergentes. Nesse sentido, para melhor compreensão do fato, Sílvio de Salvo Venosa discorre: que “a lei reporta-se a ações futuras (“que venham a ser propostas”); estas ficarão sobrestadas. Não se sobrestarão, portanto, as ações já propostas, as quais podem ou devem, é evidente, receber julgamento conjunto”.¹⁰

A antecipação de tutela pode ser requerida tanto na usucapio individual, como na coletiva. O regramento a ser observado é o contido no Art. 273 e seus incisos I e II, do Código de Processo Civil, quando ficar evidente a possibilidade de ocorrer um dano irreparável ao(s) legitimado(s), como por exemplo o proprietário do local usucapiendo resolver demolir algum tipo de construção realizada pelo(s) possuidor(es), o que do ponto de vista financeiro seria muito prejudicial, traduzindo-se numa medida de caráter protecionista significativo. Contudo, o juiz deverá analisar se a medida antecipatória pode gerar a sua irreversibilidade, pois neste caso não é prudente concedê-la, pois como o objetivo é fazer justiça, uma antecipação do provimento sem os cuidados necessários é admitir a insegurança jurídica e social.

O foro competente para o ingresso da ação em tela é o da justiça estadual da comarca em que esteja situado o imóvel usucapiendo, situação essa que ganha força com a Súmula nº 11, do STJ, que estabelece que “a presença da União ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel”, já que ações em que a União é parte, geralmente, tem o foro deslocado para a Justiça Federal. Essa disposição tem um forte cunho social, uma vez que evita o gasto excessivo por parte do usucapiente, já que não vai precisar se deslocar para uma localidade que esteja contemplada pela circunscrição jurisdicional federal para promover a sua ação de usucapião especial urbana, o que poderia representar um ônus pesadíssimo, comprometendo até a subsistência familiar. Assim, buscará a jurisdição estadual.

É imprescindível a presença do Ministério Público no feito, pois atuará como fiscal da lei, conforme preceitua o Art. 944 do CPC, já que a sua ausência é condição de nulidade da ação. Ocorre que o parquet poderá até propor a ação de usucapião especial coletiva, com guarida nos Arts. 127 da CF e 81 do Código processualista civil brasileiro, os quais conferem legitimidade ao MP, para agir nos casos previstos em lei.

Outra mudança implementada pela Lei nº 10.257/2001 é em relação ao rito que, hoje, pauta-se pela sumariiedade no desenrolar dos atos processuais, Art. 4º, § 1º do Estatuto da Cidade, proporcionando uma certa celeridade nas etapas do processo, e não mais o rito ordinário, positivado no CPC, em seus Arts. 941 a 945, como ocorria em tempos pretéritos. Assim, Ernane Fidélis dos Santos, acerca do rito sumário, afirma:

a marcha processual se faz diferente (Art.275,I). Ao despachar a petição inicial, o juiz já designa audiência e defere as provas a se produzirem (Art. 277., com redação da Lei nº 9.245, de 26-12-1995). O réu será citado para comparecer à audiência, na qual deverá arrolar testemunhas e poderá apresentar defesa (Art. 278, caput de acordo com a Lei nº 9.245/95). A conciliação, instrução e julgamento se fazem nesta mesma audiência (Arts. 278, 281, com redação dada pela Lei nº 9.245/95) [...]¹¹

Uma outra presença importante esculpida no Estatuto da Cidade, em seu Art. 13, caput, é a condição da ação de usucapião especial ser usada como meio de defesa, ante uma ação petitoria ou possessória. Nesse sentido tem-se a Súmula nº 237, do STF, arrematando que a “usucapião pode ser argüida em defesa” e nesse diapasão, Sílvio de Salvo Venosa se posiciona quanto à defesa do possuidor, dizendo que “eles são demandados em ação reivindicatória pelo proprietário e apresentam a posse e demais requisitos como matéria de defesa ou em reconvenção, nesta pedindo o domínio da terra[...]”¹², posto que o proprietário, por total falta de compromisso com o seu imóvel, caracterizando uma desídia, não o utilizou, ensejando que uma outra pessoa viesse a possuí-lo, dando-lhe uma destinação legítima, que é a moradia, cumprindo a função social da propriedade, através da usucapião.

Além desses pontos abordados, não se pode deixar de mencionar o fato da gratuidade da justiça, em relação ao autor ou aos autores da ação, inclusive quanto às despesas de registro da sentença judicial, perante o Ofício de Registro de Imóveis, já

que sua destinação maior é voltada às pessoas de um menor potencial financeiro, na forma do Art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição e do Art. 12, parágrafo segundo, do Estatuto da Cidade, *in verbis*:

Art. 5º[...]

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;
[...]

Art. 12 São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

[...]

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Outrossim, não se paga o imposto de transmissão inter vivos (ITBI), pois é uma aquisição originária, e o fundamento do ITBI é a transmissão de bens imóveis a qualquer título, por ato oneroso, pela natureza ou por acessão física, e de direitos reais, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, conforme o Art. 156, II da CF, no qual não resta enquadrado a usucapião especial urbana.

Diante de todas essas considerações legais e doutrinárias, passaremos ao aspecto da função social da usucapião especial urbana, um pouco já falado neste capítulo e que será aprofundado no que segue.

4 A IMPORTÂNCIA DO ESTATUTO DA CIDADE PARA EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como já falado anteriormente, o Brasil, nos últimos anos, passou por uma profunda transformação, com a migração das pessoas do campo para a cidade, na busca de trabalho e, por conseguinte, melhores condições de vida.

Diante dessa rápida transformação, as cidades, como não possuíam, e até hoje não possuem, a estrutura necessária para abrigar todo esse contingente populacional, passou e passa por dificuldades sérias, pois essas pessoas, ao chegarem nos grandes centros, encontram situações contrárias às imaginadas, em virtude da falta de emprego e de uma condição de vida sub-humana, muitas das vezes. A única saída para tais pessoas foi a ocupação de áreas periféricas, gerando a favelização das cidades, conforme o Censo 2000¹³ feito pelo IBGE, no qual se atestou que em 56,5% dos municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes existem favelas, o mesmo acontecendo em 79,9% daqueles com população entre 100 mil e 500 mil habitantes. Não se pode esquecer de mencionar os sem-teto, que nem mesmo em favelas conseguem morar, pela superlotação, tendo como única alternativa, dormir sob marquises, pontes ou viadutos, ou seja, nas ruas.

No intuito de solucionar essa problemática e aliado a outros importantes instrumentos legais, como a Constituição Federal de 1988, veio em 2001, a Lei nº 10.257, o Estatuto da Cidade, definir a nova política urbana brasileira, na busca de desenvolver as funções sociais da Cidade, bem como da propriedade urbana.

Além dos fatos que ensejaram essa nova concepção urbana, os precursores do Estatuto da Cidade efetivamente foram os Arts. 182 e 183, da CF, já que a referida norma veio regulamentar, *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Porém, a idéia de uma legislação que desse enfoque ao desenvolvimento urbano, remonta a 1982, quando estudos iniciais foram realizados nesse sentido, através do CNDU – Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, que contou com as participações de Hely Lopes Meirelles e Miguel Reale, tendo, só em 2001, sido concretizado o Estatuto da Cidade, chamado por Diógenes Gasparini de “Lei de Responsabilidade Social”¹⁴, após sofrer uma série de mudanças e alguns vetos Presidenciais. Segundo Gasparini, o objetivo da referida lei é:

Estabelecer diretrizes gerais da política urbana, que, por sua vez, visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. São funções sociais da cidade as ligadas à habitação, ao trabalho, à circulação e à recreação, enquanto são funções sociais da propriedade as relacionadas pelo Art. 2º desse diploma legal: ‘... direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações’.¹⁵ (grifo do autor)

Como é sabido, o Estatuto da Cidade é uma legislação oriunda da competência legislativa da União, estabelecendo diretrizes que devem ser seguidas e complementadas pelos Municípios, e jamais contrariadas, pois são normas imperativas. À Administração Municipal compete a elaboração do plano diretor, legislando de uma forma amíúde, levando em consideração as peculiaridades locais.

4.1 A função social da propriedade

É notório que a luta por melhores condições de vida no Brasil remonta ao Império, com a busca pela abolição da escravatura, que, também, recai sobre a questão da terra e, nesse particular, a busca pela gleba foi e é traduzida por sua melhor distribuição, conhecida como reforma agrária. Sem dúvida, em todo esse passado,

várias tentativas foram feitas para efetivá-la, como o sistema das capitanias hereditárias, as sesmarias, entre outras formas. Contudo, a maior parte delas tinha uma destinação que não cumpria a socialização da terra como um todo, já que era destinada a um público seleto de aristocratas, caracterizados pelos senhores de engenhos, latifundiários e coronéis.

No Brasil, a função social foi erigida a uma categoria constitucional, em 1934 com a Carta Política daquele mesmo ano, cuja Presidência da República cabia ao sr. Getúlio Vargas, por inspiração da Constituição mexicana de 1917 e a de Weimar (Alemanha) de 1919, que foram marcadas por profundas revoluções, traduzidas em melhores condições de vida para os seus nacionais, carta esta que trouxe a lume alguns direitos, consagrando o referido presidente como populista.

A Encíclica papal *Mater et Registra*, de 1961, do Papa João XXIII preconizava que o direito de propriedade é natural ao homem, porém deve o seu exercício ser galgado na função social, beneficiando o máximo de pessoas possível. De uma forma pretérita, as Encíclicas *Rerum Novarum*, em 1891, do Papa Leão XIII, assim como a Quadragésimo Anno, em 1931, do Papa Pio IX, apresentaram, também, forte caráter social a esse respeito, já que tentavam minimizar as mazelas sofridas pela população mundial, resgatando a propriedade como forma de dignificar o homem.

Outro instrumento legislativo que versou sobre a terra, e de maneira tímida, sobre o Estado de Bem Estar Social, foi o Estatuto da Terra de 1964, que intentou minimizar a tradição latifundiária, mas que não teve uma força tão grande, já que não conseguiu sobrepor a função social à forte idéia de supremacia da propriedade privada. Ela estendia alguns direitos aos camponeses, mas os mantinham numa posição secundária, em relação ao dono da propriedade. A única consequência jurídica imposta ao não cumprimento da função social da propriedade era a possibilidade da desapropriação, quando aquela não fosse atendida, mas era uma medida quase nunca aplicada, pois a pressão política nesse período era um impeditivo a essa aplicação.

Atualmente, positivada nos Arts. 5º, XXIII e 170, III da Constituição Federal, a função social da propriedade significa que o proprietário de um imóvel não poderá utilizar o seu bem de uma forma egoística, visando única e exclusivamente a sua vontade, e, sim, vislumbrando o interesse coletivo. Nesse mister da utilização da propriedade em meio a função social, Manoel Gonçalves Ferreira Filho tece o seguinte comentário:

Reconhecendo a função social da propriedade, sem a renegar, a Constituição não nega o direito exclusivo do dono sobre a coisa, mas exige que o uso da coisa seja condicionado ao bem-estar geral. Não ficou, pois, longe o constituinte da concepção tomista de que o proprietário é um procurador da comunidade para a gestão de bens destinados a servir a todos, embora não pertençam a todos.¹⁶

Esse caráter social defluiu da necessidade e das reivindicações por uma gestão democrática do espaço urbano, de modo a expurgar o falso domínio, já que propriedade que não cumpre sua função é propriedade ao alvedrio da Constituição.

O Estatuto da Cidade, em seu Art. 39, expõem de forma clara os fatores que efetivam o princípio da função social da propriedade urbana, *in verbis*:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o

atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 2º desta Lei.

Contudo, o Brasil é um país que em um curto espaço de tempo passou de rural a eminentemente urbano, acarretando uma série de transformações, desaguando em problemas urbanísticos graves, o que gerou a favelização de muitas cidades e o surgimento de vários movimentos sociais, como o dos sem-teto. Desta maneira, esse mecanismo de ajustamento foi posto como uma forma de, pelo menos, amenizar a situação existente, transmutando o subjetivismo de disposição absoluta da propriedade que, sempre a marcou, à uma concepção voltada ao social, buscando uma maior solidariedade entre os seres.

Partilhando desse objetivo, Sílvio de Salvo Venosa expõe a necessidade de que o imóvel atenda a sua finalidade social, seja de moradia ou de produção, da seguinte maneira:

O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com o proprietário improdutivo.¹⁷

Inobstante a isso, o Estado deve estar sempre presente, dinamizando as relações, evitando incongruências sociais e jurídicas, e nesse sentido Sílvio de Salvo Venosa tem o seguinte pronunciamento:

O Estado não pode omitir-se no ordenamento sociológico da propriedade. Deve fornecer instrumentos jurídicos eficazes para o proprietário defender o que é seu e que deve ser utilizado em seu proveito, de sua família, e de seu grupo social. Deve, por outro lado, criar instrumentos legais eficazes e justos para tornar todo e qualquer bem produtivo e útil. Bem não utilizado ou má utilizado é constante motivo de inquietação social. A má utilização da terra e do espaço urbano gera violência.¹⁸

Ainda que a legislação tenha um escopo saudável, fomentando a socialização da propriedade, através da usucapião especial urbana, não se pode esquecer que a realidade brasileira é marcada pela corrupção e pela fraude, assim, algumas pessoas podem se valer, principalmente na usucapião coletiva, da boa vontade dos legitimados a usucapir para obter vantagens econômicas, como favores políticos também, já que a busca pela terra é algo bastante antigo no Brasil.

4.2 Usucapião especial urbana como pacificadora da sociedade

A usucapião especial urbana é um instrumento da política urbana que congrega interesses individuais e coletivos buscando solucionar a querela habitacional, tendo o Poder Público o dever de urbanizar as áreas, regularizando as moradias das pessoas e dando condições de uma vida digna as mesmas.

Chamada também de usucapião pro morare, ela visa estabilizar e tutelar a propriedade do possuidor, retirando qualquer vício ou dúvida acerca da sua posse, fomentando a efetiva ocupação do solo urbano. Como corolário de novas

transformações sociais, a usucapião especial urbana alojada no Estatuto da Cidade busca interatividade com a sociedade, com o objetivo de que seja amplamente utilizada, para então proporcionar o seu mister, qual seja o de pacificar o meio social, através da concessão de moradia, a quem não possui, melhor distribuindo o solo urbano, efetivando o princípio da dignidade da pessoa humana, assim, Celso Antonio Pacheco Fiorillo enfatiza a força da Lei nº 10257/2001, como norma de ordem pública e interesse social, quando assim dispõem:

As normas de ordem pública e interesse social, que passam a regular o uso da propriedade nas cidades, deixam de ter caráter única e exclusivamente individual assumindo valores metaindividuais na medida em que o uso da propriedade, em decorrência do que determina o Art. 1º, parágrafo único do Estatuto da Cidade, passa a ser regulado em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos assim como do equilíbrio ambiental.¹⁹

Uma dúvida acerca da usucapião especial e que por via de consequência atinge a pacificação social e jurídica é a dimensão do imóvel (terreno ou construção) usucapiendo, tendo este que ser necessariamente de 250 m² ou se pode haver a propositura da usucapião em uma área possuidora de metragem maior do que a citada, mas que de efetiva ocupação, atenda aos 250 m².

Alguns posicionamentos são no sentido de que uma área maior do que 250 m² deve ter a usucapião regulada pelas leis civis, ou seja, pela usucapio ordinária ou extraordinária, de acordo com o tempo de posse exercida nesse imóvel. No entanto, uma outra corrente doutrinária defende que mesmo sendo uma área maior que a já citada, pode-se aplicar a modalidade especial urbana, desde que o pedido seja limitado ao numerário legal, (como por exemplo: uma área de 300 m², poderá ser usucapida de forma especial urbana até os 250 m², legalmente previstos), uma vez que o sentido maior desse instituto, como da Constituição Cidadã de 1988 e da Lei nº 10257/2001, será atendido, qual seja, o de estabelecer a função social da propriedade, propiciando moradia para quem não a tem.

Contudo, entendo que no caso aludido, o direito de propriedade deve ser respeitado, uma vez que as outras modalidades podem ser aplicadas e não a via específica da usucapião especial urbana, pois admiti-la seria banalizar o seu uso, uma vez que parte do imóvel iria sobejar, ficando até difícil de precisar qual quantidade de terra foi utilizada e qual não teve uma destinação. Ademais, o direito conferido ao proprietário estaria desprotegido, ocasionando uma insegurança jurídica tremenda. Além disso, não é cabível a fungibilidade nas ações de usucapião, pois cada uma delas possui requisitos específicos como foi abordado anteriormente. Essa é uma medida que tende efetivar uma tutela a própria, usucapio especial urbana, já que sua utilidade é de promover a habitação, distribuindo de forma equânime o solo urbano, não podendo ser utilizada descompromissadamente, em razão de especulação imobiliária, o que é aviltante.

Sendo assim, a atuação da autoridade judiciária é imprescindível, no tocante a sua decisão, pois esta vai estabelecer a socialização da propriedade, e também a justiça, não se podendo esquecer de que deve haver um entendimento no sentido de harmonizar os interesses do proprietário, com o do Estado-sociedade.

Notas de Fim

¹ LAFAYETTE, apud RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5. p. 77

² SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 18.ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 774.

³ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro: Direito das Coisas. 18. ed..São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4. p.102.

⁴ RUIZ, Arangio apud DINIZ, Maria Helena., op. cit., 2002, v. 4. p. 142.

⁵ DOMAT, apud DINIZ, Maria Helena., op. cit., 2002, v. 4. p. 143.

⁶ MODESTINO, apud RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5. p. 108.

⁷ DINIZ, Maria Helena. op. cit., 2002, v. 4. p. 148.

⁸ RODRIGUES, Sílvio. op. cit., 2002, v. 5. p. 110-113.

⁹ RAMOS, Diliari Mendes. Principais inovações introduzidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) na ação de usucapião especial urbano. Jus Navigandi, Teresina, a. 8, n. 131, 3 jun. 2004. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=5289>>. Acesso em: 01 set.2004.

¹⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens móveis e imóveis. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 206.

¹¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2001, p. 508.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo., op. cit., 2002, v. 5. p. 203.

¹³ SANTOS, Ernane Fidélis. **Manual de Direito Processual Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 1998, v. 1. p. 25-26.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo., op. cit., 2002, v. 5. p. 203.

¹⁵ Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/censo/default.php>>. Acesso em: 10 maio 2005

¹⁶ GASPARINI, Diógenes. **O Estatuto da Cidade**. São Paulo: NDJ, 2002, p. 5.

¹⁷ Id. ibid, p. 5.

¹⁸ FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 353.

¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo., op. cit., 2002, v. 5. p.202.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. São Paulo: Saraiva, 2004.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. São Paulo: Manole, 2003.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Presidência da República -Casa Civil, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 30 mar. 2005.

_____. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. São Paulo:

Manole, 2003.

_____. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973.** Lei de Registros Públicos. Presidência da República – Casa Civil, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 30 mar. 2005.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 340.** Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. Disponível em: <<http://gemini.stf.gov.br/cgi-bin>>. Acesso em: 30 maio 2005.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 11.** A presença da União ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/SCON/sumulas/doc.>>. Acesso em: 30 maio 2005.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. **Provimento nº 06,** de 13 de maio de 1999. Disponível em: <http://www.tj.ce.gov.br/pdf/co_provimento_06_1999.pdf>. Acesso em: 30 maio 2005.

LIVROS E INTERNET

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário.** 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2003.

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. **Direito à moradia e Segurança da Posse no Estatuto da Cidade** – diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos Comentada.** 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

CABRAL, André Luiz Cavalcanti. **O usucapião especial de imóvel urbano coletivo** – uma demonstração de maturidade democrática. Disponível em: <http://www.ccj.ufpb.br/primafacie/revista/artigos/artigo_10.pdf?f=14>. Acesso em: 13 mar. 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro: Direito das Coisas.** 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional.** 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade Comentado: Lei 10.257/2001: Lei do Meio Ambiente Artificial.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

GASPARINI, Diógenes. **O Estatuto da Cidade.** São Paulo: NDJ, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2000.** Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/censo/default.php>>. Acesso em: 10 maio 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro.** 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

NOBRE JÚNIOR, Edílson Pereira. **Perfil do usucapião constitucional.** Disponível em: <<http://www.jfrn.gov.br/docs/doutrina74.doc>>. Acesso em: 13 mar. 2005.

PEREIRA, Luis Portella. **A função social da propriedade urbana**. Porto Alegre: Síntese, 2003.

RAMOS, Dilianni Mendes. Principais inovações introduzidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) na ação de usucapião especial urbano. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 8, n. 131, 3 jun. 2004. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=5289>>. Acesso em: 01 set. 2004.

ROCHA, Ibraim José das Mercês. Ação de usucapião especial urbano coletivo. Lei nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE): enfoque sobre as condições da ação e tutela. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 6, n. 52, nov. 2001. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina>>. Acesso em: 10 set. 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 05.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

SANTOS, Ernane Fidélis. **Manual de Direito Processual Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 1998, v. 01.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 05.